Deutscher Bundestag
9. Wahlperiode

Drucksache 9/1409

04.03.82

Sachgebiet 402

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Möller, Dr. Schneider, Linsmeier, Dörflinger, Doss, Francke (Hamburg), Dr. Götz, Dr.-Ing. Kansy, Link, Magin, Niegel, Frau Pack, Frau Roitzsch, Ruf, Zierer, Werner, Dr. Bötsch, Bohl, Buschbom, Clemens, Deres, Hinsken, Jung (Lörrach), Dr. Kunz (Weiden), Dr. Laufs, Lintner, Milz, Dr. Olderog, Sauer (Stuttgart), Freiherr von Schorlemer, Dr. Schroeder (Freiburg), Dr. Stark (Nürtingen), Dr. von Wartenberg, Susset, Röhner und der Fraktion der CDU/CSU

Liberalisierung des Mietrechts

Der Mietwohnungsbau hat sich seit Inkrafttreten des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes drastisch verringert. Nach dem Abbau eines Angebotsüberhanges an Mietwohnungen in der ersten Hälfte der 70er Jahre bestehen heute – vornehmlich in Ballungsgebieten – Engpässe in der Wohnungsversorgung, die besonders zu Lasten der neu auf den Wohnungsmarkt drängenden Bevölkerungsgruppen durchschlagen. Betroffen sind vor allem junge und kinderreiche Familien.

In ihrem „Bericht über die Auswirkungen des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes" vom 2. März 1979 (Drucksache 8/2610) hat die Bundesregierung festgestellt, daß ein Teil der Vermieter weitere Investitionen im Mietwohnungsneubau von Verbesserungen der mietrechtlichen Rahmenbedingungen abhängig mache. Deshalb müßten über die Auswirkungen des geltenden Mietrechts auf die Investitionsbereitschaft weitere Erfahrungen gesammelt werden.

Die deutlich rückläufige Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsneubau wird vom Wissenschaftlichen Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft in seinem Gutachten „Probleme der Wohnungswirtschaft" vom 23. Januar 1982 entscheidend auf die wohnungspolitische Gesetzgebung der 70er Jahre (staatliche Mietpreisregelungen, Kündigungsschutzvorschriften) zurückgeführt, die „Unsicherheit über die zukünftige Rentabilität von Mietwohnungen" geschaffen habe. Der Wissenschaftliche Beirat hält eine „Neuorientierung der Wohnungsbaupolitik" im Sinne einer grundlegenden und umfassenden Reform für erforderlich, zumal die Marktwirtschaft seit langem keine Gelegenheit mehr gehabt habe, ihre Leistungsfähigkeit auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft unter Beweis zu stellen.

Wir fragen deshalb die Bundesregierung:

1. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung des Wissenschaftlichen Beirats, daß die Marktkräfte in der Wohnungswirtschaft wiederholt fehlgeleitet wurden, sei es durch spezielle wohnungspolitische Interventionen, sei es dadurch, daß die Rahmenbedingungen (z. B. des Steuer- und Bodenrechts) sich nicht zu einer konsistenten marktwirtschaftlichen Ordnung fügten?

2. Schließt sich die Bundesregierung der Auffassung des Wissenschaftlichen Beirats an, daß sozialpolitische Aufgaben im Wohnungsbereich um so leichter durch marktkonforme Maßnahmen gelöst werden könnten, je mehr der Markt instandgesetzt wird, die wohnungswirtschaftlichen Probleme zu lösen?

3. Wie beurteilt die Bundesregierung die Einschätzung des Wissenschaftlichen Beirats, daß durch die wohnungspolitische Gesetzgebung (insbesondere staatliche Mietpreisregelungen und Kündigungsschutzvorschriften) Unsicherheiten über die zukünftige Wirtschaftlichkeit von Mietwohnungen geschaffen worden seien, was entscheidend zum Rückgang des freifinanzierten Mietwohnungsbaus seit 1974 beigetragen habe?

4. Wie beurteilt die Bundesregierung die Auffassung des Wissenschaftlichen Beirats, daß die geltenden Mietpreisregelungen für eine Verminderung des Wohnungsangebots aus dem Bestand insofern ursächlich seien, als es für einen Mieter vorteilhafter ist, eine große Altbauwohnung zu behalten, als eine kleinere Wohnung zu höherem Mietpreis pro qm neu zu mieten?

5. Trifft es zu, daß in der zweiten Hälfte der 70er Jahre die Investitionen zur Verbesserung des Bestandes an Mietwohnungen (Modernisierungen und Instandsetzungen) weit überdurchschnittlich gestiegen sind, daß es hierbei zu einer größeren Zahl von Wohnungszusammenlegungen gekommen ist und daß sich infolgedessen das Angebot an preisgünstigen Wohnungen deutlich verringert hat?

6. Teilt die Bundesregierung die Auffassung des Wissenschaftlichen Beirats, daß die Mieterschutzgesetzgebung die Mieter in bestehenden Mietverhältnissen begünstige, während diejenigen, die neu auf den Wohnungsmarkt kommen (z. B. junge Familien), benachteiligt würden, und wie will sie gegebenenfalls diesen „Grundwiderspruch ihrer sozialen Wohnungsbaupolitik" lösen?

7. Wie beurteilt die Bundesregierung die Feststellung des Wissenschaftlichen Beirats, es sei „der Schluß zwingend, daß das Angebot an Neubauwohnungen der indirekt subventionierten Nachfrage gefolgt und Kapital vermehrt in den Wohnungssektor gelenkt worden ist, solange nicht vom Mietrecht her eine Dämpfung des Wohnungsangebots verursacht wurde"?

8. Wie beurteilt die Bundesregierung die Empfehlungen des Wissenschaftlichen Beirats, die Vertragsfreiheit zwischen

Vermieter und Mieter wiederherzustellen? Welche Auswirkungen würde sie hiervon erwarten im Hinblick auf das durchschnittliche Mietenniveau bei Neubauwohnungen und im Wohnungsbestand sowie im Hinblick auf die Wiedervermietbarkeit von Wohnungen und die Mobilität der Mieter?

9. Wie beurteilt die Bundesregierung den Vorschlag des Wissenschaftlichen Beirats, die geltenden Kündigungsschutzbestimmungen als vereinbart anzusehen, sofern sie vertraglich nicht durch andere Regelungen ersetzt werden?

10. Wie beurteilt die Bundesregierung die Empfehlungen des Wissenschaftlichen Beirats, steuerpolitische Interventionen im Wohnungssektor durch freie Preisbildung ermöglichende Regelungen allmählich zu ersetzen? Welche Bedeutung, vor allem im Hinblick auf die Eigentumsförderung, mißt die Bundesregierung steuerlichen Vergünstigungen in diesem Bereich zu? Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß den aus dem Steuersystem erwachsenden Begünstigungen des Wohnungsbaus nachteilige Effekte gegenüberstehen, die aus dem Mietrecht resultieren?

11. Wie beurteilt die Bundesregierung die Empfehlungen des Wissenschaftlichen Beirats, marktkonforme Anreize zur Verstärkung des Baulandangebotes und zur Senkung der Baukosten zu schaffen? Ist es richtig, daß gegen eine Baulandausweitung vorgebrachte ökologische Gesichtspunkte weithin der Grundlage entbehren? Teilt die Bundesregierung die Auffassung der Sachverständigen, daß zur Vermeidung von Baulandhortungen sowohl die Festlegung marktgerechter Einheitswerte unbebauten Bodens als auch die Erhöhung der Sätze der Grundsteuer für unbebautes Land unerläßlich seien?

12. Wie beurteilt die Bundesregierung die Empfehlungen des Wissenschaftlichen Beirats, inflationsbedingte Störungen der Wohnungswirtschaft auszuschalten, insbesondere – zur Erleichterung der langfristigen Finanzierung des Wohnungsbaus – indexierte Schuldverhältnisse zuzulassen?

13. Wie beurteilt die Bundesregierung die Empfehlungen des Wissenschaftlichen Beirats, die Liberalisierung der Sozialwohnungsbestände unverzüglich fortzusetzen und damit Sozialwohnungen in eine marktwirtschaftliche Ordnung zu überführen?

14. Teilt die Bundesregierung die Auffassung des Wissenschaftlichen Beirats, daß die derzeit geltende Nachwirkungsfrist von acht Jahren keinen Anreiz zur vorzeitigen Tilgung öffentlicher Wohnungsbaudarlehen biete, und hält sie eine Verkürzung dieser Frist für angezeigt?

15. Teilt die Bundesregierung die Auffassung des Wissenschaftlichen Beirats, daß im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus die Individualförderung (Wohngeld) gegenüber der Objektförderung die größere Treffsicherheit biete und daß eine Objektförderung nur für eng zu begrenzende Bevölkerungsgruppen in Betracht zu kommen habe?

16. Wie beurteilt die Bundesregierung die Auffassung des Wissenschaftlichen Beirats, wonach in bezug auf die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsgenossenschaften eine Beseitigung der Steuerbefreiung und der bestehenden Betätigungsbeschränkungen einer verstärkten Verwendung als Instrument öffentlicher Wohnungsfürsorge vorzuziehen sei?

Bonn, den 4. März 1982

Dr. Jahn (Münster)
Dr. Möller
Dr. Schneider
Linsmeier
Dörflinger
Doss
Francke (Hamburg)
Dr. Götz
Dr.-Ing. Kansy
Link
Magin
Niegel
Frau Pack
Frau Roitzsch
Ruf
Zierer
Werner
Dr. Bötsch
Bohl
Buschbom
Clemens
Deres
Hinsken
Jung (Lörrach)
Dr. Kunz (Weiden)
Dr. Laufs
Lintner
Milz
Dr. Olderog
Sauer (Stuttgart)
Freiherr von Schorlemer
Dr. Schroeder (Freiburg)
Dr. Stark (Nürtingen)
Dr. von Wartenberg
Susset
Röhner
Dr. Kohl, Dr. Zimmermann und Fraktion

Druck: Thenée Druck KG, 5300 Bonn, Telefon 23 19 67
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0172-6838